

**LAUDO TÉCNICO N ° 09 / 2017**

**PAAF n° 0024.17.003530-7**  
**Inquérito Civil n° 0470.07.000023-2**

- 1. Objeto:** Edificação residencial.
- 2. Endereço:** Rua Dr. Seabra n° 09.
- 3. Proprietário:** Esli Martins Teixeira e Vitória Pereira Martins.
- 4. Município:** Paracatu – MG.
- 5. Proteção existente:** Inventariada, protegida pelo Decreto Municipal n° 2465/98, inserida na ZNH 1 e no perímetro de tombamento federal do Núcleo Histórico de Paracatu.
- 6. Objetivo:** Análise do estado de conservação e medidas necessárias para sua preservação.
- 7. Considerações Preliminares:**

Em atendimento ao requerimento da 2ª Promotoria de Justiça da Comarca de Paracatu, entre os dias 07 e 09 de junho de 2017, foi realizada vistoria técnica no Núcleo Histórico da cidade pelas analistas do Ministério Público Andréa Lanna Mendes Novais, arquiteta, e Neise Mendes Duarte, historiadora.

Este laudo técnico tem como objetivo analisar o estado de conservação do imóvel situado na Rua Dr. Seabra, n° 09, e propor medidas para sua preservação.

**8. Metodologia:**

Para elaboração deste laudo foram utilizados os seguintes procedimentos técnicos: inspeção “in loco” no Núcleo Histórico de Paracatu, com registro fotográfico; consulta à documentação enviada pelo município ao IEPHA para fins de pontuação no programa de ICMS Cultural; consulta aos autos do Inquérito Civil n° 0470.07.000023-2.

**9. Contextualização:**

Em 24 de maio de 2007, foi instaurado Inquérito Civil para apurar degradação por abandono de Patrimônio Histórico tombado pelo município de Paracatu, mais especificamente do imóvel situado na Rua Dr. Seabra, n° 09.



Consta dos autos do inquérito civil uma comunicação assinada pela proprietária do imóvel, Vitória Pereira Martins, no ano de 2006, informando que a edificação estava fechada desde 1998 por falta de condições de moradia, uma vez que a estrutura e o telhado estavam comprometidos. A proprietária afirmou que tinha interesse na restauração do imóvel, mas que passava por dificuldades financeiras.

Em 2007, a proprietária encaminhou à Promotoria outra comunicação, reiterando os termos da encaminhada em 2006 e solicitando ajuda do COMPHAP para levantamento de recursos junto a CEF ou verba específica para conduzir a restauração do imóvel.

Consta também dos autos ofício da Prefeitura Municipal de Paracatu, de 20 de julho de 2007, esclarecendo que não constava em nome de Vitória Pereira Martins nenhum imóvel na Rua Dr. Seabra, nº 08. Constava um imóvel localizada na Rua Dr. Seabra, nº 09, de propriedade de Esli Martins Teixeira, que corresponderia ao imóvel objeto do inquérito civil.

Em 22 de março de 2010, a 2ª Promotoria de justiça de Paracatu determinou o envio de ofício ao COMPHAP, requisitando informações sobre o estado de conservação do imóvel da Rua Dr. Seabra, nº 09, e solicitando a indicação de medidas emergenciais necessárias para sua preservação.

Em 28 de fevereiro de 2011, a Prefeitura Municipal de Paracatu elaborou Laudo nº 007/2010 sobre o imóvel da Dr. Seabra, nº 09. Constatou-se que a estrutura externa estava estável e que o telhado havia sido restaurado pelo proprietário, não havendo, naquele momento, necessidade de adoção de medidas emergenciais para preservação, mas que o imóvel precisava de serviços de restauração. Sobre o projeto de restauração e planilha de custos informou que a Secretaria de Obras não tinha como executá-los.

Em 12 de março de 2012, o COMPHAP informou à 2ª Promotoria de Justiça de Paracatu que o proprietário do imóvel da Dr. Seabra, nº 09 não havia apresentado projeto de restauração da edificação, tendo apenas realizado a troca do telhado, sem acabamento da parte superior das paredes, conforme constatado pelo Laudo Técnico nº 46 assinado pelo arquiteto da Secretaria de Cultura.

Em 22 de abril de 2015, o COMPHAP apresentou o Laudo Técnico nº 050/2015 sobre o imóvel em questão. Afirmou-se que a edificação está localizada na ZNH e na área tombada pelo IPHAN, tendo sido também inventariada pelo município. Constatou-se que a estrutura do imóvel estava em boas condições, mas que havia necessidade de concluir a restauração iniciada. Ressaltou-se a presença de umidade nas paredes de todo o imóvel e a existência de trânsito de veículos pesados na sua frente. Recomendou-se a



que fosse feita a amarração de todas as telhas e a aplicação de aditivos impermeabilizantes antes da pintura.

#### **10. Análise Técnica:**

O Núcleo Histórico de Paracatu é protegido pela Lei Municipal nº 1.517, de 28/08/1987. O Conjunto Histórico de Paracatu teve seu tombamento federal homologado por meio da Portaria nº 78, de 19 de junho de 2012, publicada no Diário Oficial da União. O tombamento definitivo do Conjunto Histórico de Paracatu pelo IPHAN, processo nº 1592 – T, foi publicado no Diário Oficial da União em 08 de maio de 2017.

O imóvel da Rua Dr. Seabra nº 09 foi inventariado pelo município de Paracatu e encontra-se listado no Decreto Municipal nº 2465 /98 que aprovou o cadastro de bens imóveis tombados do Núcleo Histórico de Paracatu. Além disso, a edificação integra o Núcleo Histórico Tombado pelo IPHAN. Insere-se em ZN 1 e está localizado nas adjacências do Largo de Santana.

Na data da vistoria, realizada pelo setor técnico desta Coordenadoria, verificou-se que o imóvel da Rua Dr. Seabra nº 09, apresenta características arquitetônicas do padrão colonial. Trata-se de uma construção térrea, implantada em terreno de esquina, no alinhamento das vias, sem afastamento lateral em relação à edificação vizinha. O sistema construtivo é em gaiola de madeira, vedações possivelmente em adobe e cobertura com engradamento em madeira e vedação em telhas novas no padrão colonial, com cumeeira paralela à via pública. A fachada frontal é composta por duas janelas e uma porta de acesso, com alvenarias pintadas em branco e as esquadrias e enquadramentos em tom azul.

A edificação encontrava-se aparentemente abandonada, tendo sua porta fechada por cadeado. Foram constatadas manchas de umidade nas alvenarias, desgaste nas esquadrias e na pintura externa, acréscimo nos fundos da edificação. A cobertura passou por intervenções recentes. Não foi realizada vistoria na parte interna do imóvel, uma vez que o mesmo se encontrava fechado.





Figuras 1 e 2- Imóvel da Rua Dr. Seabra, nº 09 em Paracatu.

## 11. Conclusões:

O Núcleo Histórico de Paracatu é protegido pela Lei Municipal nº 1.517, de 28/08/1987. O Conjunto Histórico de Paracatu teve seu tombamento federal homologado por meio da Portaria nº 78, de 19 de junho de 2012, publicada no Diário Oficial da União. O tombamento definitivo do Conjunto Histórico de Paracatu pelo IPHAN, processo nº 1592 – T, foi publicado no Diário Oficial da União em 08 de maio de 2017.

O imóvel da Rua Dr. Seabra nº 09 foi inventariado pelo município de Paracatu e encontra-se listado no Decreto Municipal nº 2465 /98 que aprovou o cadastro de bens imóveis tombados do Núcleo Histórico de Paracatu. Além disso, a edificação integra o Núcleo Histórico Tombado pelo IPHAN, insere-se em ZN 1 e está localizado nas adjacências do Largo de Santana, compondo a ambiência destes.

O imóvel da Rua Dr. Seabra, nº 9, segundo informações constantes dos autos do Inquérito Civil, está fechado desde o ano de 1998. No entanto, após aquela data foi realizada a troca de seu telhado e os laudos elaborados pelo COMPHAP que se encontram juntados nos autos do inquérito civil apontam a necessidade de restauração da edificação. O bem cultural sofre com o processo de degradação, sendo urgente sua restauração<sup>1</sup>. Assim, é necessária a elaboração e execução de um projeto de restauração completo da edificação por profissional habilitado, com acompanhamento, nas duas etapas, dos órgãos de proteção competentes.

<sup>1</sup> Restauração: conjunto de intervenções de caráter intensivo que, com base em metodologia e técnica específicas, visa recuperar a plenitude de expressão e a perenidade do bem cultural, respeitadas as marcas de sua passagem através do tempo. Instrução Normativa nº 1/2003 – Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – IPHAN.



Por se tratar de imóvel integrante de núcleo protegido em níveis federal e municipal, a preservação dos mesmos é de interesse público, devendo aplicado o artigo 22 da Lei Municipal nº 2814/2010 que define:

Artigo 22 . Ouvido o COMPHAP, o órgão municipal de patrimônio cultural da Secretaria Municipal de Cultura poderá determinar ao proprietário a execução de obras imprescindíveis à manutenção da integridade do bem tombado, fixando prazo para seu início e término.

§1º - A providência determinada no caput deste artigo , será de ofício, em função da fiscalização que lhe compete ou por solicitação de qualquer cidadão.

§2º - Se o órgão municipal de patrimônio cultural da Secretaria Municipal de Cultura não determinar as obras solicitadas por qualquer cidadão no prazo de trinta dias, caberá recurso ao COMPHAP que avaliará sua efetiva necessidade e decidirá sobre a determinação no prazo de 15 dias.

§3º - Não cumprido o proprietário do bem tombado o prazo fixado para início das obras recomendadas, o município de Paracatu as executará, lançando em dívida ativa o montante expedido, em caso de comprovada capacidade financeira do proprietário.

§4º - No caso de incapacidade financeira do proprietário para executar as obras de que trata o caput deste artigo, o município de Paracatu as executará.

As intervenções devem ser realizadas o quanto antes, tendo em vista que os danos existentes tendem a se agravar ao longo dos anos, caso não sejam adotadas as intervenções necessárias, aumentando o custo das obras.

Como medidas emergenciais, sugere-se:

- Limpeza interna e externa da edificação.
- Revisão da cobertura prevendo substituição das madeiras e telhas que se encontrarem comprometidas, assentamento das telhas deslocadas em seu locais originais. Deverão ser preservadas as características originais como tipo de telhas, numero de águas, inclinações, beirais, etc. Recomenda-se a amarração das telhas.
- Esvaziamento da caixa d'água para evitar sobrepeso na estrutura.
- Desligamento da energia elétrica.
- Avaliação estrutural da edificação por especialista e, caso necessário, realizar o escoramento, objetivando a preservação da edificação e dos seus elementos originais, até que se iniciem as obras de restauração. O



escoramento deverá ser realizado nos dois lados das alvenarias, promovendo uma melhor estabilização. O escoramento deverá ser realizado por técnico especializado (projeto e execução) e deverá ser anotada a respectiva ART (anotação de responsabilidade técnica).

Ressalta-se a necessidade de se propor uso à edificação após concluídas as obras de restauração, de forma a garantir sua manutenção periódica. A preservação é de suma importância para a perpetuação do bem e uma das formas de preservar é atribuir um uso ao imóvel, a fim de incorporá-lo ao cotidiano dos habitantes, fazendo com que o imóvel cultural cumpra sua função social.

## 12. Encerramento

São essas as considerações desta Promotoria, que se coloca à disposição para o que mais se fizer necessário.

Belo Horizonte, 0 de julho de 2017.

Andréa Lanna Mendes Novais  
Analista do Ministério Público – MAMP 3951  
Arquiteta Urbanista – CAU A 27713-4

Neise Mendes Duarte  
Analista do Ministério Público – MAMP 5011  
Historiadora